

**TEXTO REFUNDIDO**

---

## ÍNDICE.

<b>1</b>	<b>DISPOSICIONES, GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA.....</b>	<b>2</b>
1.1	OBJETO.....	2
1.2	ALCANCE.....	2
1.3	ÁMBITO.....	2
1.4	EFICACIA.....	2
1.5	VIGENCIA DEL PROYECTO SUPRAMUNICIPAL.....	2
1.6	SISTEMA DE ACTUACIÓN.....	3
1.7	ÓRGANO COMPETENTE PARA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO SUPRAMUNICIPAL.....	3
1.8	RÉGIMEN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.....	3
1.9	CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	3
1.10	TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.....	3
1.11	SUPLETORIEDAD.....	3
<b>2</b>	<b>RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.....</b>	<b>4</b>
2.1	ZONIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS.....	4
2.2	DESARROLLO DE LA EDIFICACIÓN.....	4
2.3	APERTURA DE VIALES.....	4
2.4	OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	4
2.5	DESARROLLO DEL PROYECTO.....	4
<b>3</b>	<b>NORMAS DE LA CONSTRUCCIÓN Y DE LA EDIFICACIÓN.....</b>	<b>5</b>
3.1	NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.....	5
3.1.1	Ordenación de la edificación.....	5
3.1.2	Condiciones de accesibilidad.....	5
3.1.3	Condiciones de protección contra incendios.....	5
3.1.4	Condiciones de ornato.....	5
3.1.5	Condiciones de evacuación de aguas de escorrentía.....	5
3.1.6	Condiciones de evacuación de aguas residuales urbanas.....	5
3.1.7	Medidas de protección del medio ambiente.....	5
3.1.8	Condiciones de estacionamiento.....	6
3.1.9	Condiciones para la construcción de viales.....	6
3.1.10	Condiciones de protección del ferrocarril.....	6
3.1.11	Condiciones de protección de las líneas eléctricas.....	7
3.1.12	Condiciones de protección civil y atención de emergencias.....	7
3.1.12.1	DE CARÁCTER DOCUMENTAL.....	8
3.1.12.2	DE PROTECCIÓN PASIVA.....	8
3.1.12.3	DE CONTROL.....	8
3.2	NORMAS PARTICULARES DE ZONAS.....	8
3.2.1	Sistemas Generales.....	8
3.2.1.1	SISTEMA GENERAL VIARIO VG-11.....	9
3.2.1.2	ZONA FERROVIARIA (ZF).....	9

3.2.1.3	ACCESO DESDE AUTOVÍA Y REFUERZO (VG-10).....	10
3.2.1.4	SISTEMA GENERAL DE ABASTECIMIENTO DE AGUA (AB).....	10
3.2.1.5	SISTEMA GENERAL DE SANEAMIENTO (SA).....	10
3.2.1.6	SISTEMA GENERAL DE SUMINISTRO ELÉCTRICO (EL).....	10
3.2.2	Sistemas Locales.....	11
3.2.2.1	ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (ZV).....	11
3.2.2.2	EQUIPAMIENTOS (EQ).....	12
3.2.2.3	RED VIARIA Y APARCAMIENTOS PÚBLICOS.....	14
3.2.3	Zonas de Actividades Productivas.....	15
3.2.3.1	ASPECTOS COMUNES.....	15
3.2.3.2	TERCIARIO Y SERVICIOS (T.S.).....	17
3.2.3.3	LOGÍSTICO INDUSTRIAL (L.I.-P, L.I.-M, LI-G).....	17
3.2.3.4	LOGÍSTICO INDUSTRIAL FERROVIARIO (L.I.-F).....	19
3.2.4	Infraestructuras.....	19
3.2.4.1	INFRAESTRUCTURAS PLHUS GAS (IP-G).....	19
3.2.4.2	INFRAESTRUCTURAS PLHUS ELECTRICIDAD. (IP-E).....	20
3.2.4.3	SISTEMA DE TELECOMUNICACIONES. (TE).....	20

### ANEXO N.º 1: LIMITACIONES DE VERTIDOS ..... 21

### ANEXO N.º 2: PLANO DE ZONIFICACION ..... 23

# **NORMAS URBANÍSTICAS DE LA MODIFICACIÓN Nº1 DEL PROYECTO SUPRAMUNICIPAL DE LA PLATAFORMA LOGÍSTICO-INDUSTRIAL DE HUESCA (PLHUS). TEXTO REFUNDIDO.**

## **1 DISPOSICIONES, GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA.**

### **1.1 OBJETO.**

Las presentes Normas Urbanísticas tienen por objeto la reglamentación del uso y de la edificación de los suelos incluidos en el ámbito del Proyecto Supramunicipal de la Plataforma Logístico-Industrial de Huesca "PLHUS", que se encuentran definidos en los planos de ordenación, para la correcta ejecución y desarrollo de dicho Proyecto Supramunicipal; también garantizar la adecuada inserción de los terrenos objeto de desarrollo en el territorio, su adaptación al entorno y su articulación con las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente.

### **1.2 ALCANCE.**

La reglamentación que se establece en las presentes Normas Urbanísticas, se entiende subordinada a las disposiciones contenidas en instrumentos normativos de rango superior. En concreto se atenderá a las prescripciones contenidas en la Ley Aragonesa 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, y los Reglamentos que la desarrollen.

Aun prevaleciendo las determinaciones del Proyecto Supramunicipal sobre las del planeamiento municipal (Plan General de Ordenación Urbana de Huesca) se intenta su imbricación y articulación con éste para conseguir una adecuada coherencia territorial.

### **1.3 ÁMBITO.**

Las presentes Normas Urbanísticas afectarán a toda actividad relativa al régimen y uso del suelo y de la edificación que se realice en el ámbito físico del presente Proyecto Supramunicipal de la Plataforma Logístico-Industrial de Huesca.

La superficie total del ámbito del Proyecto Supramunicipal de la Plataforma Logístico-Industrial de Huesca, es de 1.157.062 m<sup>2</sup> y es la que queda delimitada como tal en el Plano de emplazamiento PL-1.

Esta superficie de actuación comprende:

- El Sistema General Viario interior, que incluye el Sistema General Viario VG-11 del PGOU de Huesca.
- El Sistema General Ferroviario, en los que se situará la Plataforma ferroviaria.

Excluidos los Sistemas Generales, la superficie de actuación es 1.018.795,56 m<sup>2</sup>.

Además, fuera del área del Proyecto Supramunicipal, se contemplan y definen una serie de Sistemas Generales Externos de conexión de la Plataforma Logístico-Industrial con los Sistemas Generales, que son los siguientes:

- El acceso desde la autovía A-23, Sagunto – Somport, a través de una parte del Sistema General viario VG-10 definido en el PGOU de Huesca, sistema viario que enlaza con el VG-11 y su refuerzo, en un trazado que saliendo de la rotonda de la autovía, en forma perpendicular al trazado de la Autovía, para después girar paralelo a la autovía, por detrás de los edificios existentes, accediendo a la Plataforma Logístico-Industrial a través de un puente de futura construcción.
- El Sistema General de abastecimiento de agua al polígono, del que la Plataforma Logístico-Industrial asume la porción que resulta del Convenio de 5 de mayo de 2005, firmado con el Ayuntamiento de Huesca, para realizar las obras de emergencia de suministro de agua potable a la ciudad de Huesca. Se incluye expresamente en este punto la segunda tubería para abastecimiento de agua (de proceso o potable, según se determine) al depósito elevado y a la red de PLHUS y municipal de Huesca.
- El Sistema General de suministro eléctrico, que comprende la conexión en Esquedas a la línea de Alta Tensión de Red Eléctrica Española, hasta una primera subestación transformadora que se construirá allí y de la que partirá una línea eléctrica que conducirá la electricidad hasta la subestación transformadora sita en la Manzana 21 de la Plataforma. Incluye también el abastecimiento provisional a la Plataforma Logístico Industrial, a realizar desde el Centro de Transformación situado próximo al CEEI hasta el Centro de Transformación n.º1 de la Plataforma.
- Y el Sistema General de saneamiento de la Plataforma, que supone la creación de una nueva conexión entre la red de la Plataforma y el anillo del colector general de Huesca que lleva las aguas residuales a la estación depuradora y de tratamiento de aguas residuales, Sistema General de saneamiento al que podrán tener acceso las áreas de planeamiento colindantes.

### **1.4 EFICACIA.**

Las determinaciones del Proyecto Supramunicipal de la Plataforma Logístico-Industrial de Huesca, tendrán fuerza vinculante para las Administraciones Públicas y para los particulares y prevalecerán sobre las del planeamiento urbanístico que afecten al municipio de Huesca (art. 81.3 Ley 5/1999 de 25 de marzo, Urbanística, en adelante L.U.A.). El Plan General de Ordenación Urbana de Huesca, en su caso, se adaptará para incorporar el Proyecto Supramunicipal de la Plataforma Logístico-Industrial de Huesca.

### **1.5 VIGENCIA DEL PROYECTO SUPRAMUNICIPAL.**

La vigencia del Proyecto Supramunicipal será indefinida, sin perjuicio de las alteraciones de su contenido mediante modificación. Será inmediatamente ejecutivo una vez publicada su aprobación definitiva y el texto íntegro de sus Normas Urbanísticas.

## 1.6 SISTEMA DE ACTUACIÓN.

Tomando en consideración los artículos 81.2 y 95.2 L.U.A., dado el carácter y promoción pública de la Plataforma, se determina como Sistema de Actuación el de Expropiación.

La Sociedad Gestora de la Plataforma tiene la condición de beneficiaria de las expropiaciones precisas para la puesta en marcha del Proyecto en virtud del encargo de ejecución realizado a esta empresa pública, quedando subrogada dicha entidad en las facultades que corresponden a la Comunidad Autónoma a los efectos de lo establecido en el artículo 29.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio.

La declaración de utilidad pública e interés social y la necesidad de ocupación a efectos de la expropiación de los bienes y derechos afectados en el ámbito delimitado para la Plataforma y sus conexiones exteriores queda determinada con la aprobación del presente Proyecto Supramunicipal.

## 1.7 ÓRGANO COMPETENTE PARA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO SUPRAMUNICIPAL.

La ejecución del Proyecto Supramunicipal de la Plataforma Logístico-Industrial de Huesca, corresponde al Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes del Gobierno de Aragón, competente por razón de la materia, en virtud del artículo 95.2 L.U.A..

En consecuencia, para la aprobación del Proyecto de ReParcelación, no estando expresamente asignada la competencia a otro órgano, será órgano competente el Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes del Gobierno de Aragón.

El otorgamiento de licencias urbanísticas tanto de Parcelación como de edificación corresponde al Ayuntamiento de Huesca, de acuerdo con el artículo 172 L.U.A..

## 1.8 RÉGIMEN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

La aprobación del presente Proyecto Supramunicipal autoriza la urbanización de suelo urbanizable no delimitado y de suelo no urbanizable genérico incluido en su ámbito, todo ello de conformidad con lo previsto en el art. 76 L.U.A..

Con la ejecución de las obras de urbanización previstas en el Proyecto Supramunicipal, los terrenos clasificados como suelo urbanizable no delimitado y suelo no urbanizable genérico adquirirán la consideración de suelo urbano y de solares, por lo que los derechos y obligaciones de los propietarios serán los correspondientes a suelo urbano consolidado.

## 1.9 CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

La conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones y redes de los servicios públicos previstos en este Proyecto Supramunicipal podrá llevarse a cabo a través de una Entidad de Conservación.

La Entidad de Conservación se constituirá, en este caso, mediante Convenio, de conformidad con el artículo 10.3 del Reglamento de Desarrollo Parcial de la Ley Urbanística en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, aprobado mediante Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, en adelante RPA.

La constitución, en su caso, de la Entidad de Conservación y sus Estatutos deberán ser aprobados por el Gobierno de Aragón de conformidad con la Legislación Urbanística y la participación de los propietarios en la obligación de conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de servicios públicos se determinará conforme a los criterios establecidos en los Estatutos de la Entidad de conservación y en el art. 11 RPA.

Una vez concedida la licencia de obras y con carácter previo al inicio de las obras, a toda persona o entidad privada que desee instalarse en la Plataforma, deberá presentar un aval en función de las obras a realizar a favor del titular o entidad encargada de la conservación de la Plataforma Logística-Industrial como garantía en las obligaciones de conservación de las obras de urbanización.

## 1.10 TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

Los términos de las presentes Normas Urbanísticas se interpretarán en relación con los conceptos y contenidos del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca en vigor, o la normativa que lo complementa, modifique o sustituya.

## 1.11 SUPLETORIEDAD.

En todo lo no especificado expresamente en las presentes Normas Urbanísticas, será de aplicación la L.U.A., y siempre y cuando no entre en contradicción con ellas, el Plan General de Ordenación Urbana de Huesca y la normativa que lo complementa, modifique o sustituya.

## 2 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### 2.1 ZONIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS.

La calificación del suelo comprendido dentro del ámbito del Proyecto Supramunicipal de la Plataforma Logístico-Industrial de Huesca, queda establecida de la siguiente manera:

<b>SISTEMAS GENERALES</b>	
ZONA FERROVIARIA	ZF
CAMINO DE PEBREDO	VG-11
ACCESO DESDE LA AUTOVÍA Y REFUERZO	VG-10
SISTEMA GENERAL DE ABASTECIMIENTO	AB
SISTEMA GENERAL DE SANEAMIENTO	SA
SISTEMA GENERAL DE SUMINISTRO ELÉCTRICO	EL
<b>SISTEMA LOCAL</b>	
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	ZV
EQUIPAMIENTOS (Educativo, social y polivalente)	EQ.
SISTEMA VIARIO Y DE APARCAMIENTOS	VI
<b>ZONAS DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>	
TERCIARIO Y SERVICIOS	TS.
LOGÍSTICO INDUSTRIAL (PEQUEÑA, MEDIANA Y GRANDE)	LI-P, LI-M y LI-G.
LOGÍSTICO INDUSTRIAL FERROVIARIO	LI-F.
<b>INFRAESTRUCTURAS</b>	
INFRAESTRUCTURAS PLHUS GAS	IP-G
INFRAESTRUCTURAS PLHUS ELECTRICIDAD	IP-E
SISTEMA DE TELECOMUNICACIONES	TE

La calificación del suelo y la especificación de los usos previstos queda reflejada en el Plano de Zonificación, incluido al final de estas normas, como Anexo 2.

### 2.2 DESARROLLO DE LA EDIFICACIÓN.

Una vez aprobado el Proyecto Supramunicipal y el Proyecto de ReParcelación correspondiente, la edificación sobre las Parcelas resultantes podrá someterse directamente al trámite de licencia en las condiciones generales de aplicación de la presente normativa urbanística. Los proyectos de edificación deberán incluir tanto la edificación como el diseño y tratamiento a aplicar en la totalidad de los espacios libres resultantes en la Parcela, incluyendo los de aparcamiento.

### 2.3 APERTURA DE VIALES.

La apertura de nuevos viales no contemplados en el interior de las áreas de la Plataforma por el Proyecto Supramunicipal y que sean de titularidad privada mancomunada entre los propietarios de las Parcelas del área donde se implanta, podrá realizarse a través de Estudios de Detalle siguiendo las condiciones del artículo 60 L.U.A., es decir, no podrán alterar el destino del suelo ni el aprovechamiento máximo que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni incumplir las normas específicas que para su redacción ha previsto el Proyecto Supramunicipal.

En caso de que el desarrollo de un área concreta requiera la apertura de nuevos viales de dominio y uso público en su ámbito, se deberá realizar una modificación del Proyecto Supramunicipal. Dicha modificación, cuya tramitación será idéntica a la del Proyecto Supramunicipal, deberá contemplar la nueva ordenación, alineaciones, rasantes y proyecto de urbanización de los nuevos viales propuestos.

### 2.4 OBRAS DE URBANIZACIÓN.

La edificación en una Parcela conllevará, necesariamente, la realización previa o simultánea de las obras de urbanización. De acuerdo con el artículo 16.2 L.U.A., las obras de edificación y urbanización podrán realizarse simultáneamente siempre y cuando se asegure dicha ejecución simultánea mediante aval u otras garantías reglamentariamente establecidas.

Las obras de urbanización suplementarias que sea necesario realizar para completar la urbanización de la Plataforma podrán desarrollarse directamente a través de proyectos de obras ordinarias.

### 2.5 DESARROLLO DEL PROYECTO.

El desarrollo del Proyecto Supramunicipal se realizará en una única fase.

### **3 NORMAS DE LA CONSTRUCCIÓN Y DE LA EDIFICACIÓN.**

#### **3.1 NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.**

Con carácter general en materia de edificación son directamente aplicables y de obligado cumplimiento las normas contenidas en el presente apartado, y subsidiariamente las contenidas en el PGOU de Huesca en todo lo no regulado en la presente norma.

##### **3.1.1 Ordenación de la edificación.**

Se establece con carácter pormenorizado en las Normas Particulares de Zona. Se podrán redactar Estudios de Detalle para implantaciones singulares de edificios que requieran una adecuación particular de la normativa de zona correspondiente.

##### **3.1.2 Condiciones de accesibilidad.**

Tanto para los lugares de carácter público como privado se seguirá la normativa aplicable (Ley 3/1997, de 7 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, del Transporte y de la Comunicación y el Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, del Transportes y de la Comunicación), y la normativa municipal correspondiente o aquella otra que la sustituya, modifique o complementemente.

##### **3.1.3 Condiciones de protección contra incendios.**

Se seguirán las directrices establecidas en la normativa aplicable en vigor y en la normativa del Ayuntamiento de Huesca o aquellas otras que las modifiquen, complementen o sustituyan.

##### **3.1.4 Condiciones de ornato.**

En los aspectos no regulados en las presentes Normas Urbanísticas y siempre que no entren en contradicción con las mismas se aplicaran las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca o normativa que la sustituya, modifique o complemente.

Cuando, por cualquier causa, fueran necesarias operaciones de renovación parcial de la pavimentación de una calle o espacio de uso público, se garantizará la homogeneidad de su textura, ejecución y calidad con respecto a las partes no afectadas por la obra.

Será prioritario el cuidado y la preservación de la vegetación existente en los espacios públicos, así como su extensión a cuantos espacios no la tengan y sean susceptibles de recibirla. Dicha extensión se realizará con las especies naturales del terreno.

#### **3.1.5 Condiciones de evacuación de aguas de escorrentía.**

Cada Parcela o área dispondrá de una red para recogida y evacuación de aguas pluviales, que deberá recoger la totalidad de las aguas de escorrentía urbana de la misma.

Esta red deberá disponer de arquetas para decantación de sólidos en suspensión y para posibilitar actuaciones ante derrames accidentales. Estas arquetas deberán estar situadas en la acometida individual de cada Parcela previa a su conexión con la red de saneamiento de la Plataforma Logístico-Industrial.

En el caso de que las características y parámetros de contaminación de las aguas de escorrentía de una determinada Parcela superen los límites admisibles para su vertido y depuración de acuerdo con la norma de limitaciones de vertidos, la industria deberá llevar a cabo un tratamiento previo de depuración que sitúe los parámetros de contaminación en valores inferiores a los señalados en el Decreto 38/2004, de 24 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado, publicado en el B.O.A.

#### **3.1.6 Condiciones de evacuación de aguas residuales urbanas.**

Los vertidos de todo tipo de instalaciones a la red de alcantarillado deberán incorporar una arqueta de control de vertidos para inspección y control de los mismos por parte del Ayuntamiento, de la Administración inspectora competente o Entidad de Conservación que se cree. Las arquetas deberán recoger la totalidad del agua residual generada en cada industria y tendrán que estar situadas en su acometida individual previa a su conexión con la red de alcantarillado de la Plataforma Logístico-Industrial, en terreno público, fuera del recinto de cada empresa, que permita el libre acceso al personal autorizado, en cualquier horario, en la que se puedan tomar muestras y realizar mediciones de caudal. Los parámetros máximos admitidos del agua residual, serán los definidos en el Anexo n.º 1, Limitación de vertidos.

Queda prohibida la entrada de aguas parásitas de otros orígenes en la red de residuales, como las procedentes de acequias, barrancos, escorrederos, cauces canalizados y aguas freáticas, etc.

Los vertidos deberán cumplirse el resto de las exigencias que recoge el Decreto 38/2004, de 24 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado, publicado en el B.O.A.

#### **3.1.7 Medidas de protección del medio ambiente.**

Las medidas para la protección del medio ambiente y para la corrección de los efectos de las actividades, así como la determinación de los niveles permitidos de emisión e inmisión de agentes contaminantes o productores de molestias incluyendo los ruidos, se regirán por la normativa vigente de protección del medio ambiente.

Aquella industria que supere los niveles permitidos deberá adoptar las medidas correctoras oportunas.

### 3.1.8 Condiciones de estacionamiento.

Conforme al art. 85,4, c) del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo Parcial de la Ley Urbanística, publicado en el B.O.A., se deberá establecer una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de edificación construida. El cincuenta por ciento del número total de plazas de aparcamiento previstas en cada sector se ubicará en espacio de uso público, con las condiciones establecidas en el art. 47, 1 c) L.U.A.; y el resto se ubicaran dentro de las Parcelas privadas.

La disposición de los edificios y de los espacios libres de cada Parcela permitirá que la dotación de plazas de estacionamiento y las operaciones de carga, descarga y maniobra de vehículos tengan lugar en el interior de la Parcela y sin afectar al viario público. Las plazas de aparcamiento que sean suprimidas por la creación del acceso a las futuras Parcelas industriales deberán ser ubicadas en el interior de la Parcela correspondiente.

El estacionamiento de vehículos solo estará autorizado en las zonas habilitadas al efecto.

### 3.1.9 Condiciones para la construcción de viales.

Los viales de dominio y uso público deberán construirse conforme al diseño y anchura que vienen recogidos en los planos de ordenación.

Los viales de dominio y uso privado mancomunado entre los propietarios de las diversas Parcelas que se desarrollen en el interior de las áreas tendrán una anchura mínima de 16 metros y trazado regular, no permitiéndose terminaciones en fondo de saco que no resuelvan en su extremo el giro de los camiones (radio de giro mínimo 15 metros).

La apertura de viales de dominio privado no reducirá la edificabilidad del área donde se inserten y la edificabilidad que le corresponda se repartirá proporcionalmente entre las Parcelas del área.

Los nuevos viales públicos deberán cumplir las condiciones señaladas en el art. 85.4 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley Urbanística en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios.

La apertura de nuevos viales públicos deberá realizarse mediante modificación del Proyecto Supramunicipal.

La apertura de nuevos viales privados deberá realizarse mediante la tramitación de un Estudio de Detalle.

### 3.1.10 Condiciones de protección del ferrocarril.

De conformidad con lo previsto en los arts. 12 y siguientes de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y 24 y siguientes del Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario se establecen las siguientes zonas de dominio público y protección del ferrocarril:

- Una zona de dominio público en una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la Plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. Dicha distancia se reducirá a cinco metros en suelo urbano consolidado.
- Una zona de protección de las líneas ferroviarias que consiste en una franja de terreno a cada lado de ellas, delimitada interiormente por la zona de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a setenta metros de las aristas exteriores de la explanación. Dicha distancia se reducirá a ocho metros en suelo urbano consolidado.
- Una línea límite de edificación que consiste en una zona de protección queda prohibido cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o de ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las que existieran a la entrada en vigor de la Ley del Sector Ferroviario. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación sin perjuicio de la posible existencia de cruces a distinto nivel con líneas eléctricas en las condiciones establecidas en el artículo 30.2.c. del Real Decreto 2387/2004. La línea límite de edificación se sitúa, con carácter general, a cincuenta metros de la arista exterior más próxima de la Plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista, aunque el Ministro de Fomento, en atención a las circunstancias que concurran, podrá reducir dicha distancia.

En la zona de dominio público, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 30 del Real Decreto 2387/2004, sólo podrán realizarse obras e instalaciones, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o cuando la prestación de un servicio público o de un servicio o actividad de interés general así lo requiera. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.

En las zonas urbanas, y previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, se podrán realizar, dentro de la zona de dominio público, obras de urbanización que mejoren la integración del ferrocarril en aquellas zonas.

En ningún caso se autorizarán obras o instalaciones que puedan afectar a la seguridad de la circulación ferroviaria, perjudiquen la infraestructura ferroviaria o impidan su adecuada explotación.

De conformidad con el art. 30 del Real Decreto 2387/2004 la autorización para realizar obras o actividades en las zonas de dominio público y de protección podrá recoger las medidas de protección que, en cada caso, se consideren pertinentes para evitar daños y perjuicios a la infraestructura ferroviaria, a sus elementos funcionales, a la seguridad de la circulación, a la adecuada explotación de aquélla y al medioambiente, así como la construcción de cerramientos y su tipo.

En particular se observarán las prescripciones que dicha normativa establece en cuanto a:

- Plantaciones de arbolado.
- Talas de arbolado.
- Tendidos aéreos.
- Conducciones subterráneas.
- Obras subterráneas.
- Cruces subterráneos.
- Cerramientos.
- Urbanizaciones y equipamientos públicos colindantes con la infraestructura ferroviaria.
- Instalaciones industriales, agrícolas y ganaderas.
- Movimientos de tierras y explanaciones.
- Muros de sostenimiento de desmontes y terraplenes.
- Pasos elevados.
- Pasos subterráneos.
- Vertederos.

En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario, previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria. En particular, podrá hacerlo para cumplir cualquiera de los fines previstos expresamente en la normativa vigente.

Podrán realizarse cultivos agrícolas en la zona de protección, sin necesidad de autorización previa, siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego y no se causen perjuicios a la explanación, quedando prohibida la quema de rastrojos.

Se impedirá el libre acceso a las líneas ferroviarias mediante la disposición de barreras o vallas de separación de altura suficiente para su destino, y no se creará ningún paso a nivel, es decir, el cruce de la red viaria o peatonal prevista en los planes con la vía férrea se realizará a distinto nivel.

Las ordenaciones que se prevea que sean cruzadas por las vías férreas, o inmediatas a ella, regularán la edificación o el uso del suelo respetando las limitaciones impuestas por la legislación especial ferroviaria y por este plan.

Las actuaciones urbanísticas colindantes con el Sistema General ferroviario están obligadas a vallar, a su cargo, las lindes con éste o a establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de personas y bienes.

Deberá plantearse y desarrollarse una solución adecuada en cuanto a los problemas de desagüe de las aguas pluviales, de forma que no afecten en ningún caso a la explanación de la vía férrea en el sector objeto de esta actuación.

### 3.1.11 Condiciones de protección de las líneas eléctricas.

De conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto 1955/2000 de 1 de diciembre de 2000, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministros y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, el uso del suelo deberá respetar la servidumbre legal de paso de línea eléctrica aérea que comprende lo siguiente:

- El vuelo sobre el predio sirviente.
- El establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de los cables conductores de energía eléctrica e instalación de puestas a tierra de dichos postes, torres o apoyos fijos.
- El derecho de paso o acceso para atender al establecimiento, vigilancia, conservación, reparación de la línea eléctrica y corte de arbolado, si fuera necesario.
- La ocupación temporal de terrenos u otros bienes, en su caso, necesarios a los fines indicado en el párrafo anterior.

Dicha servidumbre afectará a la plantación de árboles y la construcción de edificios e instalaciones industriales, actividades que quedan prohibidas en una distancia de 10 metros desde el final de la proyección vertical sobre el suelo de cada uno de los cables de los extremos (izquierdo y derecho) de la línea aérea.

La servidumbre deberá respetarse en el trazado de las líneas eléctricas aéreas que se prevén en el Proyecto Supramunicipal, quedando constituida a favor de la Sociedad Gestora de la Plataforma, a la que corresponderá el pago de la correspondiente indemnización por la expropiación que ello supone.

### 3.1.12 Condiciones de protección civil y atención de emergencias.

Los propietarios del terreno y promotores que soliciten licencia de obras o de actividad deberán observar las siguientes condiciones de protección civil y atención de emergencias:

### 3.1.12.1 DE CARÁCTER DOCUMENTAL.

Con carácter previo a la concesión de la licencia de actividad, se facilitará al Ayuntamiento y a la Sociedad Gestora de la Plataforma Logístico-Industrial una relación de los productos que, directa o indirectamente, intervienen, o que puedan generarse como consecuencia de la pérdida de control de un proceso industrial. Para cada uno de ellos se indicará:

- Designación comercial y técnica del producto.
- Cantidad o consumo anual, indicando su uso a lo largo del tiempo.
- Composición química (número de CAS).
- Modo de suministro.
- Almacenamiento.
- Situaciones de emergencia o accidentales, posibles en todo el proceso: transporte, almacenaje, manipulación, consumo y eliminación final.
- Compatibilidad y efectos inducidos, con otros productos del proceso propio, o de situación geográfica próxima.
- Riesgos internos y externos (flora, fauna y medio ambiente) que se derivan del uso de ese producto.
- Medidas de seguridad y de protección habituales y en situaciones de emergencia.
- Se establecerán una serie de Procedimientos, para las distintas situaciones de emergencia que previsiblemente se puedan producir, organizando la cadena de responsabilidad de las distintas personas, que puedan estar implicadas en la gestión de cada una de ellas, los avisos a Instituciones, y en todo caso a Protección Civil mediante el teléfono 112.

### 3.1.12.2 DE PROTECCIÓN PASIVA:

- Se tomarán las precauciones necesarias, para evitar los vertidos incontrolados de los materiales que son objeto de manipulación, almacenaje o fabricación, que correspondan a situaciones de emergencia.
- Pavimentación de todas las zonas de tránsito o almacenaje, o la protección necesaria, para evitar la contaminación de acuíferos, por derrames eventuales, en maniobras de manipulación y trasiego, o por accidente, de elementos que pueda afectar al medio natural.
- Recogida mediante colectores de las aguas de lluvia, en las zonas en que puede haber derrames, o que como consecuencia de baldeos o limpiezas industriales, pueden arrastrar elementos contaminantes.

- Todos los colectores verterán finalmente al sistema de depuración y, una vez efectuado el tratamiento, a una única arqueta de vertido final.
- Ejecución de cubetos donde se recoja, en posibles roturas, los elementos contaminantes de silos, o zonas en las que se encuentren acopiados de manera provisional o definitiva.
- Disponer de balsas o depósitos de recogida donde se puedan retener los vertidos accidentales para poder gestionar a posteriori su inertización. La situación geográfica de las mismas, deberá impedir su desbordamiento o inundación.

### 3.1.12.3 DE CONTROL:

- Se dispondrá de un vertido final único, para el saneamiento de aguas residuales (fecales), salvo que se demuestre técnicamente su improcedencia.
- Existirá una arqueta final para cada una de las redes (aguas residuales fecales y aguas pluviales), fuera del recinto de la Empresa, que permita el libre acceso, al personal autorizado, en cualquier horario, en la que se puedan tomar muestras y realizar mediciones de caudal.
- Se efectuará, con carácter anual, un simulacro en el que se aparente una emergencia. Se podrá realizar conjuntamente con otros simulacros programados con Protección Civil o internos, pero en todo caso se dará aviso previo de las acciones a ejecutar.

## 3.2 **NORMAS PARTICULARES DE ZONAS.**

### 3.2.1 **Sistemas Generales.**

Se distinguen dos grandes grupos:

- Sistemas Generales Interiores:
  - Sistema General Viario VG-11.
  - Zona Ferroviaria (ZF).
- Sistemas Generales Exteriores:
  - Sistema General viario de acceso, que se efectúa a través del VG-10 reforzado, que conecta con el VG-11.
  - Sistema General de abastecimiento de agua (AB), que comprende tanto el sistema de captación de agua del Canal del Cinca y el sistema de regulación compartido con la ciudad de Huesca, como la segunda tubería para abastecimiento de agua (de proceso o potable, según se determine) al depósito elevado y a la red de PLHUS y municipal de Huesca.

- Sistema General de saneamiento de aguas residuales (SA) que comprende la construcción del sistema de conducción y su conexión a la red general de evacuación de Huesca.
- Sistema General de suministro eléctrico (EL).

### 3.2.1.1 SISTEMA GENERAL VIARIO VG-11.

#### Descripción:

El Sistema General Viario VG-11 comprende el bulevar central que actúa como eje de la Plataforma Logístico-Industrial, y el acceso de conexión al mismo desde el Sistema General viario VG-10, correspondiente a la Manzana 31 del Plano de Zonificación.

Se superpone al Sistema General VG-11 del Plan General de Ordenación Urbana que mejora, transformándolo en dos viales dobles que recogen la circulación rodada separados por un importante espacio verde (Manzanas 25 a 29) que conserva las carrascas existentes, dividiendo los dos sentidos de la circulación.

#### Usos:

El objeto de este Sistema General es permitir la circulación rodada por los dos viales dobles centrales de la Plataforma y su conexión con el antiguo camino de Pebreda, así como la conexión de la Plataforma con el acceso a través del Sistema General Viario VG-10.

#### Usos compatibles:

Son compatibles las instalaciones subterráneas de tuberías para el abastecimiento de agua, tanto de boca como para riego; las instalaciones subterráneas de tuberías de desagüe, y en especial el colector general de la Plataforma, que debe cruzar esta Parcela; la construcción, en su caso, de un tanque de tormentas, y de sus correspondientes tuberías subterráneas de evacuación.

#### Usos prohibidos:

El resto.

#### Titularidad:

Los suelos correspondientes serán de titularidad y de cesión gratuita y obligatoria a la Administración actuante.

### 3.2.1.2 ZONA FERROVIARIA (ZF).

#### Descripción:

La Zona Ferroviaria comprende los terrenos incluidos dentro del ámbito del Proyecto Supramunicipal denominados ZF en el Plano de Zonificación. Se corresponden con la Manzana núm.1.

Se trata de un trapezoide de aproximadamente 1.150-1.200 metros de largo por 80-102 metros de ancho que se extiende a lo largo del linde Norte de la Plataforma Logístico-Industrial lindando con la Plataforma Ferroviaria.

#### Usos:

El objeto de este Sistema General es la construcción de un apartadero de dos vías de aproximadamente 400 metros de longitud, así como dos andenes, y una vía de conexión con la línea férrea general. Las vías se destinarían una para trenes de contenedores y otra para mercancías en general. Los edificios e instalaciones necesarias para el adecuado funcionamiento, y entre ellos, un edificio de control, una superficie de muelles para maniobras y almacenamiento, y un puente grúa para efectuar tareas de carga y descarga de contenedores.

Se permite, a través de la correspondiente autorización, la posibilidad de dar acceso ferroviario a aquellas Parcelas contiguas denominadas Logístico-Industrial Ferroviarias que lo requieran, esto es, las Parcelas 4, 5 y 6 identificadas en los Planos de Ordenación con la leyenda LI-F.

#### Usos compatibles:

Son compatibles las instalaciones subterráneas de tuberías para el abastecimiento de agua, tanto de boca como para riego; las instalaciones subterráneas de tuberías de desagüe, y en especial el colector general de la Plataforma, que debe cruzar esta Parcela; Las edificaciones y construcciones necesarias para el uso de las Plataformas de carga (casetas de control, oficinas, servicios de mantenimiento, botiquín, etc.) Y la construcción, en su caso, de un tanque de tormentas, y de sus correspondientes tuberías subterráneas de evacuación. Estas instalaciones deberán cumplir las condiciones del sector ferroviario.

#### Usos prohibidos:

El resto.

#### Servidumbres:

En todo caso los usos previstos quedan subordinados al régimen de servidumbres establecidos en estas normas y en lo dispuesto en la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.

#### Parámetros necesarios para el funcionamiento y puesta en servicio de la zona, y urbanísticos de las edificaciones:

La ordenación y desarrollo del Sistema General ferroviario se realizará a través de modificación del Proyecto Supramunicipal.

Titularidad:

Los suelos correspondientes serán de titularidad y de cesión gratuita y obligatoria a la Administración actuante.

**3.2.1.3 [ACCESO DESDE AUTOVÍA Y REFUERZO \(VG-10\).](#)**

Descripción:

El Sistema General VG-10 de la Plataforma Logístico-Industrial es el Sistema General viario a través del cual se accede a la misma. Se trata de un Sistema General exterior, que se superpone al Sistema General viario VG-10 del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca al que refuerza, en especial en dos aspectos: de una parte, amplía la rotonda de la autovía, mejorando su radio, de modo que los transportes pesados discurran mejor por la misma; y de otra parte, traza un segundo vial de refuerzo, en paralelo a la autovía, por el lado Este de los edificios existentes.

Usos principales:

Sistema viario de acceso a la Plataforma Logístico-Industrial y al Sistema General VG-11, camino de Pebredro.

Usos prohibidos:

El resto.

Titularidad.

Los suelos correspondientes serán de titularidad y de cesión gratuita y obligatoria a la Administración actuante.

**3.2.1.4 [SISTEMA GENERAL DE ABASTECIMIENTO DE AGUA \(AB\)](#)**

Descripción:

El Sistema General de Abastecimiento de Agua a la Plataforma Logístico-Industrial comprende el conjunto de infraestructuras que garantizan el abastecimiento de agua a la Plataforma. Es un Sistema General Exterior a la Plataforma, que se compone de la estación potabilizadora; el depósito de regulación de aguas tratadas; la estación de bombeo; las tuberías de conexión de las balsas reguladoras con el depósito elevado a construir; el propio depósito elevado, y las tuberías de conexión con la Plataforma Logístico-Industrial de Huesca (PLHUS).

Usos principales:

Almacenamiento y distribución de agua para abastecimiento.

Usos prohibidos:

El resto.

Titularidad.

Los suelos correspondientes serán de titularidad y de cesión gratuita y obligatoria a la Administración actuante. Los suelos de particulares por los que discurran las tuberías e infraestructuras de conexión podrán ser obtenidos mediante expropiación, servidumbre de acueducto u ocupación temporal.

**3.2.1.5 [SISTEMA GENERAL DE SANEAMIENTO \(SA\)](#)**

Descripción:

El Sistema General de Saneamiento de la Plataforma Logístico-Industrial (SA) consiste en una tubería colectora que recoge las aguas residuales de la Plataforma hasta el colector general de Huesca que los conduce hasta la Estación Depuradora de Aguas Residuales. Es un Sistema General exterior a la Plataforma. Se trata de una tubería a la que podrán efectuar sus vertidos las áreas de planeamiento próximas, con la Plataforma, de acuerdo con los futuros convenios que puedan establecerse.

Usos principales:

Evacuación de las aguas residuales y pluviales del polígono y propiedades contiguas a la misma y conducción de las mismas a los sistemas generales de saneamiento de Huesca.

Usos prohibidos:

El resto.

Titularidad.

Los suelos correspondientes serán de titularidad y de cesión gratuita y obligatoria a la Administración actuante.

**3.2.1.6 [SISTEMA GENERAL DE SUMINISTRO ELÉCTRICO \(EL\)](#)**

Descripción:

Bajo la denominación EL, el Sistema General de Suministro Eléctrico de la Plataforma Logístico-Industrial comprende las instalaciones de transporte de electricidad hasta la Plataforma y de transformación de la electricidad desde alta a media y baja tensión para uso de la Plataforma y de cualquier otra propiedad próxima a la misma que pueda demandar suministro eléctrico.

En este Sistema General hay que distinguir una parte exterior, que engloba a la subestación eléctrica de Esquedas y las líneas de transporte de energía eléctrica, que generan las correspondientes servidumbres en los apoyos de línea; y un Sistema General interior en lo que

se refiere a la subestación transformadora que se ubica en la Manzana 21, Parcela trapezoidal situada en el trazado semicircular de la zona Suroeste de la Plataforma, sólo separada del linde por una franja de zona verde.

Incluye también el abastecimiento provisional a la Plataforma Logístico Industrial, a realizar desde el Centro de Transformación situado próximo al CEEI hasta el Centro de Transformación n.º1 de la Plataforma.

#### Usos principales:

Transporte y transformación de energía eléctrica.

#### Usos prohibidos:

El resto.

#### Parámetros urbanísticos de las edificaciones:

- Edificabilidad máxima: la necesaria para el uso a que se destine.
- Tipo de edificación: aislada.
- Retranqueos mínimos: 5 m a viales y linderos y 10 m a zona verde.
- Ocupación máxima: La que resulte del respeto a los retranqueos obligatorios.
- Altura máxima: en función del uso.

#### Titularidad.

Los suelos correspondientes serán de titularidad y de cesión gratuita y obligatoria a la Administración actuante.

### **3.2.2 Sistemas Locales.**

#### **3.2.2.1 ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (ZV).**

#### Descripción:

Los terrenos incluidos dentro del ámbito del Proyecto Supramunicipal PLHUS denominados Zonas Verdes, «ZV» en el Plano de Zonificación, pertenecen al Sistema de Espacios Libres: parques y jardines y franjas arboladas perimetrales (art. 85.1.a) del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios).

Dentro de estos espacios distinguimos cuatro tipologías diferentes:

- Zona Verde de especial protección, referida a la Parcela 2, donde se velará especialmente por la preservación de los valores naturales del terreno.
- Zona verde que actúa como divisoria de los dos sentidos del tráfico en el bulevar que constituye el eje central de la Plataforma. Son las Parcelas 26 y 28.
- Zonas verdes interiores a glorietas en las que, por razones de seguridad vial, quedarán excluidas todo tipo de actividades recreativas, culturales o deportivas. Corresponden a las parcelas 25, 27 y 29.
- Zona verde perimetral arbolada, referida a las Parcelas 24.

#### Usos principales:

Estos terrenos se destinan a la plantación de arbolado y jardinería, con inclusión de actividades de ocio y recreativas o culturales, compatibles con su naturaleza, y la práctica de deportes, predominantemente al aire libre, sin perjuicio de que puedan existir instalaciones cubiertas que cumplan los parámetros urbanísticos expresados en esta norma.

Además de los usos descritos anteriormente se permitirá cualquier elemento de la infraestructura técnica de la urbanización, estando preferiblemente enterrados cuando sea posible técnicamente.

En la Zona Verde de especial protección (Parcela 2) queda prohibido todo tipo de edificación.

En las zonas verdes interiores a glorietas (Parcelas 25,27 y 29) queda prohibida toda actividad de ocio, recreativa, cultural o deportiva.

#### Usos prohibidos:

El resto.

#### Parámetros urbanísticos de las edificaciones:

- La ocupación máxima de las edificaciones será del 1% de la superficie del área.
- La edificación máxima de cada área será de 0,01 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>., excepto en la zona verde de especial protección donde está prohibida cualquier tipo de edificación.
- La altura máxima de las edificaciones no superará la de PB y 3,5 m.

#### Condiciones particulares:

Se tendrá especial atención con el límite con el Suelo No Urbanizable Especial que supone el Carrascal de Pebrero, de modo que el uso de la Parcela 24 sea adecuado para la preservación del Carrascal, y en ese sentido las plantaciones que se lleven a cabo en la misma sean de especies del mismo tipo al de las existentes, y el tratamiento que se haga de esa Parcela

sirva para preservar los valores de ese suelo especialmente protegido. En el resto de las Parcelas se podrán plantar las siguientes especies:

- Árboles: *Platanus hispanica*, *Acer campestre*, *Acer psedoptanus*, *Acer platinoides*, *Acer monpessulanum*, *Cedrus atlantica*, *Populus alba*, *Populus nigra*, *Abies pinsapo*, *Picea abies*.
- Arbustos: *Spartium junceum*, *Viburnum opalus*, *Retama sphaerocarpa*, *Buxus semjervirens*, *Ligustrum vulgare*, *Piracantha coccinea*, *Rosmarinus officinalis*, *Artemisia herba alba*, *Lavandula latifolia*.

Se recomienda la plantación en el mes de febrero, y cuatro riegos cada quince días.

Las soluciones que se adopten excluirán en la medida de lo posible especies que no sean autóctonas, aquellas que tengan requerimientos elevados de agua y las que no sean propias de las condiciones ambientales existentes en la zona.

#### Titularidad:

Los suelos correspondientes serán de titularidad y de cesión gratuita y obligatoria a la Administración actuante.

#### 3.2.2.2 EQUIPAMIENTOS (EQ).

##### Descripción:

Los terrenos incluidos dentro del ámbito del Proyecto Supramunicipal como Equipamientos, «EQ» en el Plano de Zonificación, pertenecen al sistema de equipamientos: equipamiento educativo, social de uso cultural y polivalente (art. 85, 1.b) del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios.

Las Manzanas destinadas a equipamientos son las n.º 19 y 22. Su ubicación se ha realizado en un trazado semicircular en la parte Suroeste de la Plataforma, de modo que, al estar destinadas a equipamiento, puedan actuar de segunda banda de protección entre las zonas industriales y el carrascal de Pebredó.

##### Usos principales:

Los usos principales para esta zona son los definidos en el artículo 79 RPA:

- El equipamiento docente es el destinado a usos de enseñanza o investigación en cualquiera de los distintos grados o especialidades reconocidos por cualquiera de las Administraciones públicas competentes en la materia.
- El equipamiento social es el destinado a usos administrativos, culturales, asociativos, sanitarios, asistenciales, residencias comunitarias y religiosos.

- El equipamiento deportivo es el destinado al desarrollo de espectáculos o actividades deportivas en locales o recintos.
- El equipamiento polivalente es el que puede ser destinado a cualquiera de los usos señalados anteriormente.

##### Usos complementarios:

Se admiten como usos complementarios para esta zona los siguientes:

- Espectáculos.
- Servicios públicos urbanos.
- Servicios de infraestructura.
- Administración pública.
- Defensa y Seguridad del Estado.
- Servicios accesorios al área de transportes y aparcamientos.

##### Definición de usos:

Se entiende por:

##### 1. Usos deportivos:

Usos dedicados a la práctica, enseñanza o exhibición de especialidades deportivas o ejercicios de cultura física. Cuando conlleve asistencia de espectadores deberá cumplir el conjunto de normas propias del uso deportivo y del uso espectáculos.

Se incluyen en este uso las instalaciones deportivas al aire libre y las cubiertas, los gimnasios, instalaciones polideportivas, frontones, piscinas, etc.

##### 2. Enseñanza:

Uso de equipamiento colectivo público destinado a la formación y a la enseñanza en sus distintos grados o especialidades, incluyendo las actividades complementarias de investigación, custodia, Administración, dirección y análogas, y las de servicio directo, tales como comedores, cafeterías, instalaciones deportivas, residencias universitarias anejas, etc. Las residencias de estudiantes deberán cumplir las normas propias del uso de residencia comunitaria. Se incluyen en este uso los centros de formación pre-escolar las guarderías.

##### 3. Sanidad y salud:

Uso de equipamiento colectivo público destinado a prestación de servicios médicos o quirúrgicos, con o sin internamiento hospitalario de las personas, y a las tareas de in-

investigación, prevención, orientación, información, Administración y otras consecuentes con dicha prestación. Se asimilan a este uso las clínicas veterinarias.

A título de ejemplo, se incluyen en este uso los hospitales, clínicas, residencias de enfermos, ambulatorios, dispensarios, centros de salud de atención primaria y preventiva, oficinas sanitarias, consultas médicas colectivas en edificio completo, casas de socorro, consultorios, psiquiátricos, laboratorios de análisis clínicos, centros de radiología, servicios de ambulancias y transporte sanitario, bancos de sangre, centros de hemodiálisis y, en general, todo tipo de centros de asistencia sanitaria.

No se incluyen los servicios que se presten en despachos profesionales, fuera de los centros médicos.

#### 4. Asistencia y bienestar social:

Uso de equipamiento colectivo público, dedicado a la asistencia no médica o quirúrgica de personas, con o sin internamiento, y a las tareas de investigación, prevención, orientación, información, Administración y otras consecuentes con dicha prestación. Cuando comprenda el alojamiento, deberá cumplir el conjunto de normas propias del uso asistencias y del de residencia comunitaria.

A título de ejemplo, se incluyen en este uso los centros para la prestación de servicios o ayudas relacionados con la asistencia geriátrica, la de enfermos crónicos o minusválidos físicos y psíquicos, el tratamiento de toxicómanos, la atemperación de la pobreza extrema y de la desprotección jurídica, los albergues de beneficencia, los centros de protección de menores siempre que se atengan a la normativa sectorial que les sea de aplicación.

#### 5. Cultural:

Uso de equipamiento colectivo público dedicado a la producción, conservación y difusión de bienes culturales no comprendidos en el uso de enseñanza.

A título de ejemplo, se incluyen en este uso los archivos, museos, salas de exposición, bibliotecas, parques zoológicos y botánicos, casas de cultura, palacios de congresos, etc.

Se asimilan a este uso los dedicados a actividades culturales o de relación a través de la pertenencia a un grupo o sociedad, así como los locales para espectáculos integrados en edificios de equipamiento cultural.

#### 6. Religioso:

Uso de equipamiento destinado a practicar en comunidad cultos religiosos y a las actividades directamente relacionadas con éstos.

Cuando comprenda el alojamiento, a la manera de los conventos y las comunidades religiosas, deberá cumplir el conjunto de normas propias del uso de residencia comunitaria.

#### 7. Espectáculos:

Uso de equipamiento consistente en la exhibición de películas, representaciones, actuaciones o competiciones celebradas ante auditorios físicamente presentes en el mismo recinto.

Comprende los cinematógrafos, filmotecas, teatros, salas de concierto, corridas de toros, actividades deportivas con presencia de espectadores y otras afines, siempre que atañan a empresas cuyo desempeño merezca la tutela pública, expresada en forma de políticas de fomento directo o indirecto de su ejercicio.

#### 8. Servicios públicos urbanos:

Comprende los siguientes usos:

- Usos destinados al mantenimiento y seguridad de la Plataforma limpieza y policía, prevención y extinción de incendios, protección civil, centro de servicios, vialidad, alumbrado, señalización, etc.
- Infraestructuras especializadas para certámenes de carácter industrial o comercial en general, o de sectores económicos y productivos.
- servicios relacionados con las telecomunicaciones por distintos medios.
- Usos ligados al transporte, como los de estancia, mantenimiento y aprovisionamiento de automóviles de titularidad de la Administración o prestados mediante concesiones.

#### 9. Administración pública.

Uso de servicios destinado a las actividades propias de las Administraciones públicas o de sus organismos o empresas públicas.

#### 10. Defensa y Seguridad del Estado:

Uso de servicios destinado a las Fuerzas Armadas y Cuerpos y Fuerzas de Seguridad del Estado.

#### Usos admisibles:

Además se definen como usos admisibles aquellos servicios complementarios propios de una Plataforma Logístico-Industrial y que sean precisos para su adecuado funcionamiento, como aparcamiento vigilado, talleres de reparación y mantenimiento, estaciones de venta de carburantes con pequeño comercio asociado y establecimientos de hostelería, etc.

En los suelos calificados como Equipamientos, además de los usos principales complementarios y admisibles definidos, se podrá disponer cualquier otro uso que coadyuve a la prestación o a la permanencia del fin previsto.

#### Usos prohibidos:

El resto.

#### Parámetros urbanísticos de las edificaciones:

- Edificabilidad máxima: la necesaria para el uso a que se destine.
- Tipo de edificación: aislada.
- Retranqueos mínimos: no se fijan a viales. 5 m. a linderos y 10 m. a zona verde.
- Ocupación máxima: la que resulte del respeto a los retranqueos obligatorios.
- Altura máxima: en función del uso.
- Los espacios libres no destinados a viales privados o aparcamientos, se tratarán con elementos de jardinería y arbolado.

#### Titularidad:

Los suelos serán de titularidad pública y de cesión gratuita y obligatoria a la Administración actuante.

#### 3.2.2.3 RED VIARIA Y APARCAMIENTOS PÚBLICOS.

##### Descripción:

Comprende los terrenos incluidos dentro del ámbito del Proyecto Supramunicipal destinados a red viaria y aparcamientos públicos o a reserva de futuros viales y aparcamientos públicos.

##### Usos:

Además de los propios de su naturaleza se permite en ellos la instalación de infraestructuras que den servicio al ámbito del Proyecto Supramunicipal. Estas irán enterradas cuando sea posible técnicamente.

##### Características de los Viales.

La ordenación de la Plataforma Logístico-Industrial se ha realizado en torno a las distintas secciones tipo que se describen a continuación:

Sección n.º1 (Ejes 4 y 6) - Situado en el eje central del acceso N-S, al Este de una zona arbolada central que corresponde con el antiguo camino de Pebredro.

Mejorando las condiciones del Sistema General VG-11 antedicho, el actual posee una dimensión de 21,50 m. de ancho, con una calzada de 7 m. de ancho que cuenta con dos carriles de circulación en el mismo sentido (3,50 + 3,50). En el lado de las naves existe una acera de 5 m. de ancho dividida en dos zonas, una franja de 2,50 para paso de instalaciones y una acera de hormigón cepillado de 2,50, y una banda de aparcamientos en cordón o hilera.

Al otro lado de la calzada, existe otra banda de aparcamiento en batería de 5 m, y una acera de hormigón cepillado de 2,00 m. de ancho.

Se prevé una reserva de viario en el mismo eje, para permitir futuras ampliaciones hacia el sur.

Sección n.º 2 (Ejes 3 y 5) – Situado a lo largo del eje central de la Plataforma, al otro lado del antiguo camino de Pebredro. Posee una anchura total de 22 m, con una calzada de 7 m. dividida en dos carriles de circulación iguales en el mismo sentido y aparcamiento en batería a cada lado de 5m. En el lado de las naves nido existe una sección de acera en adoquín que queda unida a la urbanización de la zona de retranqueo de la propia parcela. Al otro lado existe una acera de 2,5 m. de hormigón cepillado.

Al final del eje se crea una zona de reserva viaria en previsión de futuras ampliaciones.

Sección n.º 3 (Eje 2) – Eje paralelo al vial principal.

Posee una dimensión de 25,50 m. de ancho con dos carriles de 4 m. de circulación en cada sentido y aparcamiento en batería a cada lado. En el lado de las naves nido existe una acera con sección de adoquín y al otro lado de la calzada una acera de 5m. de ancho dividida en dos zonas, una franja de 2,5m para paso instalaciones y una zona de 2,5m. de acera de hormigón cepillado.

Sección n.º 4 (Ejes 11, 12 y eje 8 desde el P.K.0+355 hasta el final) - Situado en la zona central con una orientación E-O.

Posee una dimensión de 25 m. de ancho con dos carriles de 5 m. de circulación, aparcamiento en cordón a cada lado y una acera de 5 m. dividida en dos zonas, una franja de 2,50 m. para paso de instalaciones y una acera de hormigón cepillado de 2,50 m.

Sección n.º 5 (Eje 8 desde P.K.0+000 al P.K 0+355)

En el lado del vial que limita con la ciudad del transporte, LIM-17, se dispone de una zona de aparcamiento de 5 m. de ancho y una franja de 2,5 m. para paso de instalaciones. Se suprimen las farolas.

Sección n.º 6 (Ejes 7 y 9 de P.K. 0+303 hasta el final). Calles de circulación interior de la Plataforma.

Posee una dimensión de 28 m. de ancho con dos carriles de 4 m. de circulación en cada sentido, aparcamiento en batería a cada lado de 5 m. y una acera de 5 m. a cada lado dividida en dos zonas, una franja de 2,50 m. para paso de instalaciones y una acera de hormigón cepillado de 2,50 m.

Sección n.º 7 (Eje 9 desde P.K.0+000 al P.K. 303)

En el lado del vial que limita con la ciudad del transporte, LIM-17, se dispone de una zona de aparcamiento de 7,5m. de ancho y una franja de 2,5 m. para paso de instalaciones. Se suprimen las farolas.

Sección n.º 8 y n.º 9 (Eje 1) Ronda perimetral situada en la zona Oeste.

Posee una dimensión de 20,50 m. de ancho con dos carriles de 4 m, de circulación, aparcamiento en batería y una acera de 5 m. a un lado dividida en dos zonas, una franja de 2,50 m. para paso de instalaciones y una acera de hormigón cepillado de 2,50 m. y al otro lado una acera de 2,50 m. de hormigón cepillado.

En el lado del vial que limita con la ciudad del transporte, LIM-17, se dispone de una zona de aparcamiento de 7,5m. de ancho y una franja de 2,5 m. para paso de instalaciones. Se suprimen las farolas.

Sección n.º 10 (Eje 10) Acceso a la Plataforma Logística.

Posee una dimensión de 26 m. de ancho con dos carriles de 3,4 m. de circulación en cada sentido, separados por una mediana de 1m. En el lado de las parcelas logístico-industriales existe una acera de 5 m. dividida en dos zonas, una franja de 1 m. para paso de instalaciones y una acera de hormigón cepillado de 4 m. Al otro lado del vial existe una franja de 1m. de ancho de andador en arena de miga, un carril bici de 2 m. ancho de hormigón con fibras y la zona para paso de instalaciones.

#### Reserva de Plazas de Aparcamiento:

En los viales se han previsto zonas de aparcamiento para vehículos, determinado las dimensiones de las plazas de aparcamiento con unos mínimos de 2,25 m. de ancho y 4,50 m. de longitud. Al ser viales de anchura mayor de 16 metros deberá plantarse un árbol cada 10 metros en cada una de las aceras, que podrán sustituirse por partecres que contengan un número equivalente de árboles.

El número total de plazas de aparcamiento es 2.654, reservándose 80 plazas, un 3% de plazas de aparcamiento para personas de reducida movilidad, en cumplimiento del Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación.

#### Condiciones de acceso a las Parcelas:

Para permitir el acceso a las Parcelas se admite intervenir en la reserva para paso de instalaciones afectadas, siempre que se garantice la seguridad de las instalaciones subyacentes, colocando como mínimo una losa de hormigón de espesor y resistencia suficiente para permitir el paso de los vehículos pesados previstos, un adecuado tratamiento de los acabados y que no afecten a más de 1/4 de la longitud del frente de la Parcela que da a la zona de instalaciones.

#### Condiciones de conexión a las redes de instalaciones:

Se permite a los propietarios acometer a las redes de instalaciones urbanas en las zonas de reserva de paso de las mismas, siempre que cumplan las condiciones fijadas para ello en el Proyecto de Urbanización y con la preceptiva autorización por parte del organismo gestor de las mismas.

Una vez efectuada la conexión deberán restituir las condiciones originales de los acabados de los elementos afectados (aceras, zonas de reserva para instalaciones, etc.).

#### Condiciones urbanísticas:

Los viales y aparcamientos cumplirán con las determinaciones del art. 85 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley Urbanística en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios.

#### Titularidad:

Los suelos correspondientes serán de titularidad pública y de cesión gratuita.

### **3.2.3 Zonas de Actividades Productivas.**

#### **3.2.3.1 ASPECTOS COMUNES.**

#### Descripción:

Esta zonificación está destinada a albergar las áreas dedicadas a actividades productivas. Se subdividen en:

- Terciario y Servicios (T.S.): Manzana núm. 3 y 23.
- Logístico Industrial (L.I.-P, L.I.-M. y L.I.G.): Manzanas núms. 7 a 18, 40 y 41.
- Logístico Industrial Ferroviario (L.I.-F.): Manzanas núms. 4, 5 y 6.

Comprende los terrenos incluidos dentro del ámbito del Proyecto Supramunicipal denominados en el Plano de Zonificación como: T.S., L.I.-P, L.I.-M, L.I.-G y L.I.-F.

#### Condiciones de agrupaciones y segregaciones de Parcelas:

En caso de agrupación de parcelas, las condiciones urbanísticas señaladas se aplicarán al conjunto de la agrupación.

En segregaciones y agrupaciones las parcelas resultantes se atenderán a la superficie mínima establecida.

#### Condiciones de las agrupaciones de edificios industriales entre medianeras:

La construcción de edificios industriales agrupados entre medianeras no podrá hacerse con fraccionamiento de suelo por debajo de la parcela mínima, debiendo establecerse al efecto la mancomunidad del suelo necesario entre los propietarios de los edificios.

Las agrupaciones de edificios industriales entre medianeras (naves nido) cumplirán las siguientes condiciones:

- El cumplimiento de las condiciones de ocupación de suelo y edificabilidad se referirá al conjunto del suelo sobre el que se proyecta la agrupación. Dicho suelo constituirá una única parcela indivisible, no inferior a la señalada como mínima, de dominio común entre los propietarios de los edificios, siendo igualmente de dominio común los espacios destinados a estacionamiento, carga, descarga y maniobra de vehículos, cuyo mantenimiento y conservación serán privados.
- Los retranqueos mínimos a linderos se aplicarán al conjunto de la agrupación.
- La ordenación de la edificación, de la dotación del estacionamiento y del acceso, carga y descarga de vehículos, se establecerá mediante un estudio de detalle, salvo que el conjunto de las naves agrupadas se incluya en un único proyecto de edificación. En todo caso se mantendrá el módulo de 1 plaza de aparcamiento cada 200 m<sup>2</sup> construidos.

#### Condiciones particulares:

Todas las empresas instaladas deberán cumplir lo dispuesto en la LEY 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón adoptando las medidas correctoras pertinentes.

Los propietarios de las Parcelas se harán cargo por su cuenta del movimiento de tierras que sea necesario llevar a cabo en el interior de las mismas.

#### Condiciones de estética:

Como condiciones estéticas para las Zonas de Actividades Productivas se establecen las siguientes:

- El tipo de edificación dominante dispondrá los bloques o pabellones destinados a usos no fabriles (recepción, despachos, oficinas, salas de reunión, exposición, laboratorios, servicios,...) como cuerpos representativos que den fachada a la vía principal con la que linda la Parcela, con un adecuado tratamiento arquitectónico, y urbanización y ajardinamiento de los retranqueos, separados del viario mediante cerramientos

transparentes; tras los cuerpos representativos, se situarán las naves y los elementos funcionales del proceso logístico - industrial.

- El tipo incluye tanto edificios aislados como agrupaciones de naves entre medianeras formando hileras o Manzanas (naves nido) que cumplan las condiciones indicadas en estas Normas Urbanísticas.
- Se buscará la calidad visual en el tratamiento de los frentes de fachada y en los espacios abiertos recayentes al viario, prescribiéndose, con carácter obligatorio el adecuado tratamiento arquitectónico de todos los paramentos que den a viales.
- El proyecto de la edificación junto con la ordenación volumétrica, cuidará y definirá convenientemente el diseño, composición y color de los paramentos exteriores, prohibiéndose la utilización, como vistos, de materiales fabricados para ser revestidos. Se permiten revocos siempre que estén bien terminados.
- Se deberá realizar un tratamiento armónico de colores y materiales en naves y cuerpos de oficinas. Se recomienda utilizar materiales como vidrio, chapa y hormigón, y deberá tenerse especial atención en las naves que formen fachadas con los viarios y los espacios exteriores.
- Las edificaciones en Parcelas con frente a más de una calle, aunque ésta sea peatonal, quedarán obligadas a que todas sus fachadas tengan la misma calidad de diseño y acabado.
- Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada, prohibiéndose la utilización de materiales sin revestir que por su naturaleza deban serlo (bloques de hormigón, ladrillos no caravistas...).
- Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno que no desmerezca de la estética del conjunto, para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.
- Los tratamientos de las cubiertas y lucernarios deberán considerar ésta como una quinta fachada del edificio, utilizando soluciones más amplias y singulares que mejoren tanto la imagen como el aprovechamiento de la iluminación natural.
- La altura máxima de las naves podrá sobrepasarse por elementos funcionales de las instalaciones industriales siempre que quede justificada su necesidad.
- En el supuesto de utilización de equipos de climatización en cubiertas o fachadas deberán ser protegidas visualmente con celosías, armonizando con el conjunto.
- El proyecto de edificación definirá la urbanización completa de los espacios exteriores de las Parcelas no ocupadas por la edificación, pavimentándose adecuadamente los

espacios de acceso, aparcamiento y maniobra, zonas de almacenaje o acopio descubiertos, áreas de movimiento y zonas de trabajo exterior, tratándose los restantes espacios con jardinería.

- Cuando lo haya, el cierre de las parcelas que den a la vía pública estará formado por un zócalo de hormigón o fábrica de 50 cm. de altura, al que se le podrá superponer un cierre de celosía con carácter de transparencia de altura hasta 2,00 m.
- Las empresas propietarias quedarán obligadas al buen estado de mantenimiento y conservación de la edificación y espacios libres.

#### Titularidad:

Los suelos correspondientes serán de titularidad privada.

#### 3.2.3.2 Terciario y Servicios (T.S.).

Comprende los terrenos incluidos dentro del ámbito del Proyecto Supramunicipal denominados T.S. en los Planos de Zonificación. Son las Manzanas 3 y 23 de los planos.

#### Usos principales:

Parque empresarial, oficinas, comercial, hotelero, servicios, actividades terciarias. Empresas del sector terciario avanzado, que prestan servicios cualificados de carácter técnico o servicios de asesoramiento y apoyo a la gestión empresarial.

La implantación de actividades comerciales cumplirá la normativa vigente al respecto.

#### Usos complementarios:

Área de servicio a la carretera que incluya talleres de reparación y mantenimiento de vehículos y estación de venta de carburantes.

#### Definición de usos:

Se entiende por uso de oficinas aquel uso productivo correspondiente a actividades administrativas, empresariales, técnicas, monetarias y burocráticas propias del sector terciario, excepto las incluidas en los usos de equipamiento y servicios públicos. A título de ejemplo, se incluyen en este uso las sedes y oficinas bancarias, de compañías de seguros, gestorías, agencias, Administración de empresas, estudios, consultas y despachos profesionales. etc.

Se entiende por uso hotelero el uso residencial destinado a alojamiento temporal y circunstancial de personas, con la utilización de servicios e instalaciones comunes pero sin régimen comunal de relación interna, esto es hoteles, hostales, hoteles-apartamentos, u otras variedades contempladas por la legislación sectorial.

Los establecimientos de hostelería comprenden los establecimientos públicos destinados al consumo de comidas y bebidas, tales como restaurantes, cafeterías, bares y similares.

Se entiende por ocio el uso con acceso al público donde se realizan actividades de esparcimiento y relación social a las que no cabe, razonablemente, atribuir valores culturales. Se incluye la exhibición de espectáculos que, por carácter de estos valores, no son admitidos en el uso denominado «equipamiento de espectáculos».

#### Usos prohibidos:

Actividades que estén clasificadas como Insalubres y Nocivas.

#### Parámetros urbanísticos de las edificaciones:

- Parcela mínima: 2.000 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad máxima: 2,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Tipo de edificación: aislada.
- Retranqueos mínimos: 5 m. a viales y linderos y 10 m. a zonas verdes. Por la singularidad de aquellas parcelas ubicadas en viales curvos o en confluencias de calles, y los distintos ángulos que estas provocan, podrá derivar en alineaciones no paralelas a vial y superiores a 5 metros
- Ocupación máxima: 70% de la parcela.
- Altura máxima: PB+5 plantas y 22 metros. (3,5 m en planta alzada y 5 m planta baja).
- Los espacios libres no destinados a viales privados o aparcamientos, se tratarán con elementos de jardinería y arbolado

#### 3.2.3.3 Logístico Industrial (L.I.-P, L.I.-M, L.I.-G).

Comprende los terrenos incluidos dentro del ámbito del Proyecto Supramunicipal denominados L.I.-P (Manzanas 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 y 14), L.I.-M (Manzanas 15, 16, 17 y 18) y L.I.-G (Manzanas 40 y 41).

#### Usos principales:

Actividades logísticas y actividades productivas industriales: Uso logístico dedicado al almacenamiento, conservación y distribución y transporte de material, productos o bienes para suministro a mayoristas y minoristas, fabricantes, instaladores. Se incluyen actividades secundarias de transformación envasado y otras análogas.

#### Usos complementarios:

Uso industrial dedicado a la obtención y la transformación de materias primas o a su preparación para posteriores transformaciones.

Oficinas y servicios ligados a la actividad de las empresas. Talleres de mantenimiento, reparación y atención de bienes y equipos, y locales o almacenes de exposición y venta. En general cualquier uso que sea necesario o conveniente para el funcionamiento de las instalaciones logísticas e industriales.

Local que pueda destinarse a la estancia temporal de personal por motivos de vigilancia, sin que pueda constituir vivienda.

Actividades que desarrollan los usos logísticos (relación no exhaustiva):

- Empresas de almacenamiento y de gran distribución. Incluidas oficinas y servicios propios.
- Empresas de carga fraccionada o carga completa, paquetería y recaderos, incluidas oficinas y servicios propios.
- Empresas de transportes de cualquier tipo de titularidad, incluidas oficinas y servicios propios.
- Otras empresas logísticas: alquiler de vehículos, garajes de vehículos pesados, selección y envasado de productos, y en general, todos los usos relacionados con el almacenamiento depósito, guarda y distribución de mercancías, transporte y otros servicios del uso terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones de producción, oficinas o despacho al público.
- Centros logísticos de empresas industriales: incorporan los elementos propios del subsistema logístico de producción, como son: montaje de componentes, pintura, mezcla, envasado, empaquetado y etiquetado.
- Empresas de transformación y producción industrial con componente logístico.
- Otros usos: todos aquellos usos no incluidos en la relación anterior que desarrollen servicios de carácter privado a los vehículos y a la maquinaria utilizada para la Plataforma.
- Actividades auxiliares de los subgrupos anteriores: casetas de control, casetas de servicio e infraestructuras, báscula.

#### Usos prohibidos:

El resto.

#### Parámetros urbanísticos de las edificaciones:

LI-P - PARCELAS DESTINADAS PARA INDUSTRIAS PEQUEÑAS DE LOGÍSTICA:

- Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup> en las Manzanas 7, 8, 9, 10 y 1.000 m<sup>2</sup> en las Manzanas 11, 12, 13 y 14.

- Edificabilidad máxima: 1,20 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> sobre parcela neta. Cuando una manzana se desarrolle con proyecto constructivo, la edificabilidad resultante de la manzana y su reparto será la establecida en dicho proyecto constructivo, siendo el máximo 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. En caso de que resulte edificabilidad sobrante, será necesario tramitar un estudio de detalle para su reparto.
- Tipo de edificación: Adosada. La edificación llegará hasta el borde de las parcelas colindantes, donde existen edificios similares.
- Alineación: Paralela a vial con un retranqueo obligatorio de 5 m. Por la singularidad de aquellas parcelas ubicadas en viales curvos o en confluencias de calles, y los distintos ángulos que estas provocan, podrá derivar en alineaciones no paralelas a vial y superiores a 5 metros
- Retranqueos: obligatorio a viales 5 m. No existe a linderos.
- Ocupación máxima: 100% de la superficie de parcela que no esté afectada por los retranqueos obligatorios.
- Altura máxima: PB+2 plantas y 14 m. en nave.
- Aparcamientos: 1 cada 200 m<sup>2</sup> construidos.
- Está expresamente prohibido colocar equipos de climatización o compresores de todo tipo en fachada. Todas las instalaciones auxiliares deberán ser ubicadas en cubierta.
- Los carteles publicitarios, así como los indicadores de empresas deberán estar ubicados en los espacios destinados al efecto.

LI-M - PARCELAS DESTINADAS PARA INDUSTRIAS MEDIANAS DE LOGÍSTICA:

- Parcela mínima: 2.500 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad máxima: 1,00 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> sobre parcela neta.
- Tipo de edificación: Aislada.

Se permitirá, cuando fuera necesario, la unión de dos parcelas colindantes con las siguientes condiciones:

- El proyecto del edificio deberá ser conjunto, tramitándose como uno solo.
- Se buscará la homogeneidad dentro de la una modulación, generando la continuidad de cubiertas y fachadas, aun cuando se diferencien texturas, colores y acabados.

El conjunto tendrá un tratamiento unitario, como si de un solo edificio se tratara.

- Retranqueos: obligatorio a viales y linderos de 5 m. Por la singularidad de aquellas Parcelas ubicadas en viales curvos o en confluencias de calles, y los distintos ángulos

que estas provocan, podrá derivar en alineaciones no paralelas a vial y superiores a 5 metros

- Ocupación máxima: 80% de la Parcela neta.
- Altura máxima: PB+2 plantas y 14 m. en nave.
- Aparcamientos: 1 cada 200 m<sup>2</sup> construidos.

Si la sociedad gestora lo encuentra oportuno y viable la Manzana n.º 17 se podrá destinar a "Ciudad de Transporte", pudiéndose ordenar el espacio interior mediante un Estudio de Detalle donde se definan las nuevas alineaciones y retranqueos.

#### LI-G - PARCELAS DESTINADAS PARA INDUSTRIAS GRANDES DE LOGÍSTICA:

- Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad máxima: 0.60 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> sobre parcela neta.
- Tipo de edificación: Aislada.
- Se permitirá, cuando fuera necesario, la unión de dos Parcelas colindantes con las siguientes condiciones:
  - El proyecto del edificio deberá ser conjunto, tramitándose como uno solo.
  - Se buscará la homogeneidad dentro de la una modulación, generando la continuidad de cubiertas y fachadas, aun cuando se diferencien texturas, colores y acabados.
  - El conjunto tendrá un tratamiento unitario, como si de un solo edificio se tratara.
- Retranqueos Mínimo: a viales y linderos de 5 m.
- Ocupación máxima: 60% de la parcela neta.
- Altura máxima: PB+2 plantas y 14 m. en nave.
- Aparcamientos: 1 cada 200 m<sup>2</sup> construidos.

#### 3.2.3.4 LOGÍSTICO INDUSTRIAL FERROVIARIO (L.I.-F).

Comprende los terrenos incluidos dentro del ámbito del Proyecto Supramunicipal denominados L.I.F. en los Planos de Zonificación. Son las Manzanas 4, 5 y 6 de los planos.

##### Usos principales:

Actividades logísticas con componente intermodal entre los sistemas ferroviario y carretero y actividades productivas industriales que requieran gran superficie con posibilidad de acceso ferroviario en caso de ser requerido.

En caso de que por parte de alguna empresa pretenda implantar un acceso ferroviario, deberá contar con autorización de las autoridades ferroviarias y de la Plataforma.

##### Usos complementarios:

Oficinas y servicios ligados a la actividad de las empresas. En general cualquier uso que sea necesario o conveniente para el funcionamiento de las instalaciones logísticas, industriales o ferroviarias.

Local que pueda destinarse a la estancia temporal de personal por motivos de vigilancia, sin que pueda constituir vivienda.

Se podrá establecer un acceso ferroviario común mancomunado en cada Manzana de forma que con una sola vía, con andenes y espacios de carga laterales, se pueda dar servicio a la totalidad de las Parcelas de la Manzana. Dicho acceso será de propiedad y mantenimiento privado mancomunado entre todas las Parcelas. Su creación se realizará mediante estudio de detalle. La apertura de dicho acceso no reducirá la edificabilidad neta de cada Parcela.

##### Usos prohibidos:

el resto.

##### Parámetros urbanísticos de las edificaciones:

- Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup> en las Manzanas 4 y 5; y 5.000 m<sup>2</sup> en la Manzana 6.
- Edificabilidad máxima: 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre Parcela neta.
- Tipo de edificación: aislada.
- Retranqueos mínimos: a viales y otros linderos 10 m. 5m con la reserva de viario
- Ocupación máxima: 60% de la Parcela neta.
- Altura máxima: PB+2 plantas y 14 m. en nave. La altura de la nave o la de determinados elementos funcionales de la instalación, incluyéndose en este concepto los silos, podrá excederse siempre que quede justificada su necesidad.
- Aparcamientos: 1 cada 200 m<sup>2</sup> construidos.

#### 3.2.4 Infraestructuras.

##### 3.2.4.1 INFRAESTRUCTURAS PLHUS GAS (IP-G).

##### Descripción:

Comprende los terrenos incluidos dentro del ámbito del Proyecto Supramunicipal denominados IP-G en el Plano de Zonificación.

Es la Parcela 20 de forma trapezoidal que se sitúa en la zona central del trazado semicircular en la parte Oeste de la Plataforma, sólo separada del linde por una franja de zona verde.

Usos principales:

Almacenamiento y distribución de gas.

Usos prohibidos:

El resto.

Parámetros urbanísticos de las edificaciones:

- Edificabilidad máxima: La necesaria para el uso a que se destine.
- Tipo de edificación: aislada.
- Retranqueos mínimos: No se fijan a viales. 5 m. a linderos y 10 m. a zona verde.
- Ocupación máxima: La que resulte del respeto a los retranqueos obligatorios.
- Altura máxima: En función del uso.

Titularidad.

Los suelos correspondientes serán de titularidad privada.

[3.2.4.2 INFRAESTRUCTURAS PLHUS ELECTRICIDAD. \(IP-E\)](#)

Descripción:

Comprende las Parcelas 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38 y 39, englobadas todas bajo la denominación IP-E en el plano de zonificación, destinadas a ubicar los transformadores de suministro eléctrico a las Parcelas contiguas.

Usos principales:

Transformación de energía eléctrica.

Usos prohibidos:

El resto.

Parámetros urbanísticos de las edificaciones:

- Edificabilidad máxima: la necesaria para el uso a que se destine.
- Tipo de edificación: aislada.
- Retranqueos mínimos: no se fijan a viales.
- Ocupación máxima: la que resulte del respeto a los retranqueos obligatorios.

- Altura máxima: en función del uso.

Titularidad.

Los suelos correspondientes serán de titularidad privada.

[3.2.4.3 SISTEMA DE TELECOMUNICACIONES. \(TE\)](#)

Descripción.

Comprende la red, equipos y antenas de telecomunicaciones de la Plataforma Logístico-Industrial, que permitirán el acceso a las redes de telecomunicaciones desde el conjunto de parcelas de la Plataforma. Incluye la conexión a las redes generales de telecomunicaciones.

Se prevé reserva de suelo para antenas de telefonía móvil, en la Parcela 42. El resto no tiene prevista reserva de suelo al implantarse por conducciones enterradas.

Usos principales:

Telecomunicaciones.

Usos prohibidos:

El resto.

Parámetros urbanísticos de las instalaciones:

- Edificabilidad máxima: la necesaria para el uso a que se destine.
- Tipo de edificación: aislada.
- Retranqueos mínimos: no se fijan a viales. 5 m. a linderos y 10 m. a zona verde.
- Ocupación máxima: la que resulte del respeto a los retranqueos obligatorios.
- Altura máxima: en función del uso.

Titularidad.

Los suelos correspondientes serán de titularidad privada.

Zaragoza, Octubre de 2008

Los ingenieros de caminos,

Fdo: Verónica Castanedo Martínez  
Colegiado n.º 24.047.

Fdo: Enrique García Vicente.  
Colegiado n.º 7.053

**ANEJO N°1**  
**LIMITACIÓN DE VERTIDOS**

---

## ANEXO N.º 1: LIMITACIONES DE VERTIDOS

Los vertidos de todo tipo de instalaciones a la red de alcantarillado deberán incorporar una arqueta de control de vertidos para inspección y control de los mismos de libre acceso desde el exterior, acondicionado para aforar los caudales circulantes, así como la extracción de muestras. Estas arquetas deberán estar precintadas.

Queda prohibido verter directa o indirectamente a la red de alcantarillado, aguas residuales o cualquier otro tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos que, en razón de su naturaleza, propiedades y cantidad, causen o puedan causar por sí solos o por interacción con otros desechos, algunos de los siguientes tipos de daños peligrosos o inconvenientes en las instalaciones de saneamiento:

1. Formación de mezclas inflamables.
2. Efectos corrosivos sobre los materiales constituyentes de las instalaciones.
3. Creación de condiciones ambientales nocivas, tóxicas, peligrosas o molestas, que impidan o dificulten el acceso y/o la labor del personal encargado de la inspección, limpieza, mantenimiento o funcionamiento de las instalaciones.
4. Producción de sedimentos, incrustaciones o cualquier otro tipo de obstrucciones físicas, que dificulten el libre flujo de las aguas residuales, la labor del personal o el adecuado funcionamiento de las instalaciones de depuración.
5. Perturbaciones y dificultades en el normal desarrollo de los procesos y operaciones de las plantas depuradoras de aguas residuales que impidan alcanzar los niveles óptimos de tratamiento y calidad de agua depurada.
6. Queda totalmente prohibido verter directamente a la red de alcantarillado cualquiera de los siguientes productos:
  - a) Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables.
  - b) Productos a base de alquitrán o residuos alquitranados.
  - c) Sólidos, líquidos, gases, o vapores que, en razón de su naturaleza o cantidad, sean susceptibles de dar lugar, por sí mismos o en presencia de otras sustancias, a mezclas inflamables o explosivas en el aire o en mezclas altamente comburentes.

- d) Materias colorantes o residuos con coloraciones indeseables y no eliminables por los sistemas de depuración.
- e) Residuos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo de la red de alcantarillado o colectores o que puedan interferir en el transporte de las aguas residuales.
- f) Gases o vapores combustibles, inflamables, explosivos o tóxicos procedentes de motores de explosión.
- g) Humos procedentes de aparatos extractos, de industria, explotaciones o servicios.
- h) Residuos industriales o comerciales que, por su concentración o características tóxicas y peligrosas requieran un tratamiento específico.
- i) Sustancias que puedan producir gases o vapores en la atmósfera de la red de alcantarillado en concentraciones superiores:
  - Amoníaco 100 p.p.m.
  - Monóxido de carbono 100 p.p.m.
  - Bromo 1 p.p.m.
  - Cloro 1 p.p.m.
  - Acido cianhídrico 10 p.p.m.
  - Acido sulfhídrico 20 p.p.m.
  - Dióxido de azufre 10 p.p.m.
  - Dióxido de carbono 5.000 p.p.m.

Salvo las condiciones más restrictivas que para las actividades calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, establezcan las correspondientes licencias de actividades, queda prohibido descargar directamente, en las redes de alcantarillado, vertidos con características o concentración de contaminantes superiores a las indicadas a continuación.

PARÁMETRO	Concentración media diaria máxima	Concentración instantánea máxima
PH	5,5-9,00	5,5-9,00
Sólidos en suspensión (mg/l)	400,00	1.000,00

PARÁMETRO	Concentración media diaria máxima	Concentración instantánea máxima
Materiales sedimentables (ml/l)	15,00	20,00
Sólidos gruesos	Ausentes	Ausentes
DBO5 (mg/l)	500,00	1.000,00
DQO (mg/l)	1.000,00	1.500,00
Temperatura °C	40,00	50,00
Conductividad eléctrica a 25°C (S/cm)	3.000,00	5.000,00
Color	Inapreciable a una difusión de 1/40	Inapreciable a una difusión de 1/40
Aluminio (mg/l)	10,00	20,00
Arsénico (mg/l)	1,00	1,00
Bario (mg/l)	20,00	20,00
Boro (mg/l)	3,00	3,00
Cadmio (mg/l)	0,50	0,50
Cromo III (mg/l)	2,00	2,00
Cromo VI (mg/l)	0,50	3,00
Hierro (mg/l)	5,00	10,00
Manganeso (mg/l)	5,00	10,00
Níquel (mg/l)	5,00	10,00
Mercurio (mg/l)	0,10	0,10
Plomo (mg/l)	1,00	1,00
Selenio (mg/l)	0,50	1,00
Estaño (mg/l)	5,00	10,00
Cobre (mg/l)	1,00	3,00
Zinc (mg/l)	5,00	10,00
Cianuros (mg/l)	0,50	5,00
Cloruros (mg/l)	2.000,00	2.000,00
Sulfuros (mg/l)	2,00	5,00
Sulfilos (mg/l)	2,00	2,00
Sulfatos (mg/l)	1.000,00	100,00
Fluoruros (mg/l)	12,00	15,00
Fósforo total (mg/l)	15,00	50,00
Nitrógeno amoniacal (mg/l)	25,00	85,00
Nitrógeno nítrico (mg/l)	20,00	65,00
Aceites y grasas (mg/l)	100,00	150,00
Fenoles totales (mg/l)	2,00	2,00

PARÁMETRO	Concentración media diaria máxima	Concentración instantánea máxima
Aldehídos (mg/l)	2,00	2,00
Detergentes (mg/l)	6,00	6,00
Pesticidas (mg/l)	0,10	0,50
Toxicidad (U.T.)	15,00	30,00

**ANEJO N°2**  
**PLANO DE ZONIFICACIÓN**

---

## ANEXO N.º 2: PLANO DE ZONIFICACION

- LEYENDA USOS PORMENORIZADOS
- INDUSTRIA LOGISTICA (LI-P)
  - INDUSTRIA LOGISTICA (LI-M)
  - INDUSTRIA LOGISTICA (LI-G)
  - INDUSTRIA LOGISTICA / FERROVIARIA (LI-F)
  - EQUIPAMIENTO SOCIAL/POLIVALENTE (EQ)
  - TERCARIO / SERVICIOS (TS)
  - ZONA FERROVIARIA (ZF)
  - ZONA VERDE (ZV)
  - ZONA VERDE (ZV) INTERIOR DE GLORIETAS
  - ZONA VERDE (ZV) ESPECIAL PROTECCIÓN
  - INFRAESTRUCTURAS PLHUS (IP-G, IP-E, EL, IP-T)

